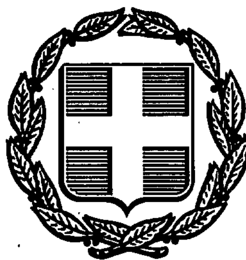


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 25 ΙΟΥΛΙΟΥ 1990	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 386

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Αριθ. Γ 33995

Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατωτάτου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των Κοινοτήτων Αχαΐας και Νιφοραΐικων (Ν. Αχαΐας).

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 29 (παρ. 1) του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 14 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων και θεμάτων του Ταμείου Νομικών (Α' 4).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 21 (παρ. 1 και 2) του ν. 1650/1986 «Για την προστασία του Περιβάλλοντος» (Α' 160).

3. Τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1 εδ. ιδ του ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

4. Τις 10/1986 και 69/1987 γνωμοδοτήσεις του κοινοτικού συμβουλίου Κάτω Αχαΐας.

5. Την 25/1987 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Νιφοραΐικων (Ν. Αχαΐας).

6. Την 8/πρακτ. 15/1988 γνωμοδοτήση του Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος Ν. Αχαΐας.

7. Την 154/1990 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1.

Καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, περιοχή των Κοινοτήτων Κάτω Αχαΐας και Νιφοραΐικων (Ν. Αχαΐας), όπως το όριο της Ζώνης φαίνεται να περικλείεται με κόκκινη γραμμή στα σχετικά δύο (2) χρωματισμένα πρωτότυπα διαγράμματα σε κλίμακα 1:5000 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 33995/1990 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

Ειδικότερα το όριο της Ζώνης ορίζεται ως ακολούθως:

- Από τον ποταμό Πείρο μέχρι τη συμβολή του με το ρέμα Λαγκάδι Άνω Αχαΐας (ρέμα Ρένια).
- Κατά μήκος του ρέματος Ρένια μέχρι τη γέφυρα που συνδέει τον επαρχιακό δρόμο Στεναΐτικα – Λουσικά.
- Από τα νότια όρια του οικισμού Στεναΐτικα μέχρι τα διοικητικά όρια της κοινότητας Κ. Αχαΐας.
- Κατά μήκος των διοικητικών ορίων της Κοινότητας Κ. Αχαΐας παράλληλα με την Νέα Εθνικά Οδό Πάτρας – Πύργου, μέχρι τη συνάντησή τους με το ρέμα Βαθύ Λαγκάδι (ρέμα Ρέθι).
- Κατά μήκος του ρέματος Ρέθι, μέχρι τη διασταύρωση με αγροτικό δρόμο από την Κοινότητα Νιφοραΐικων προς τον οικισμό Μανεταΐικων με τη σιδηροδρομική γραμμή Πάτρας – Πύργου.
- Κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής Πάτρας – Πύργου.
- Τα ρέμα π. Βλαχέρνας μέχρι την εκβολή του στο Πατραϊκό κόλπο.

Άρθρο 2.

Μέσα στη ΖΟΕ, όπως περιγράφεται στο προηγούμενο άρθρο, καθορίζονται κατά περιοχές που φαίνονται στα ίδια διαγράμματα με στοιχεία 1, 2, 3α, 3β, 4, 5, 6, 7 και 8, χρήσεις γης, κατώτατο όριο κατάτμησης και όροι και περιορισμοί δόμησης όπως στο επόμενο άρθρο.

Άρθρο 3.

Α. Περιοχή με στοιχείο 1

1. Η παραπάνω περιοχή ορίζεται:
- από το όριο της ΖΟΕ όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 1 του παρόντος
- από παράλληλο προς την ακτογραμμή και σε απόσταση 300 μ. απ' αυτήν
- από το όριο του σχεδίου πόλης
- από τα όρια των περιοχών 2, 3α, 3β, 4, 5, 7, 8 όπως αυτά ορίζονται στις επόμενες παραγράφους.

2. Στην περιοχή αυτή, η οποία περιλαμβάνει γεωργική γη, επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

Γεωργοκτηνοτροφικές – γεωργοπτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, γεωργικές αποθήκες, αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, δεξαμενές, φρέατα, θερμοκήπια, κατοικία, κτίρια κοινής ωφέλειας, κτίρια για υδατοκαλλιέργειες.

3. α) Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 6000 τ.μ.

β) Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφόσον:

ι) Κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος έχουν εμβαδόν 4.000 τ.μ. και

ιι) Έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες όπως ορίζονται με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ' 270).

4. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω χρήσεων ορίζονται ως εξής:
- Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων για χρήση κατοικίας 200 τ.μ.
- Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων (εκτός των κτιρίων κοινής ωφελείας) εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ' 270) όπως ισχύει.

Β. Περιοχή με στοιχεία 2.

1. Η παραπάνω περιοχή ορίζεται ως εξής:
- Από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου στον Παλιόμυλο
- Από τον αγροτικό δρόμο Μανεταΐικα – Κ. Αχαΐας, τον κλάδο του προς νότο μέχρι την πρώτη στροφή προς δυσμάς.
- Από τη στροφή αυτή ως την πλησιέστερη γωνία που σχηματίζει το εγκεκριμένο σχέδιο.

2. Στην περιοχή αυτή, η οποία περιλαμβάνει αρχαιολογικό χώρο, επιτρέπεται η χρήση κατοικίας.

3. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.

4. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της παραπάνω χρήσης ορίζονται ως εξής:

– Μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτιρίων 200 τ.μ.

– Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης της παραπάνω χρήσης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ' 270).

Γ. Περιοχές με στοιχεία 3α και 3β.

1. Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν εκτάσεις του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ).

2. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται χρήσεις κατοικίας, κτιρίων κοινής ωφελείας και καταστημάτων.

Δ. Περιοχή με στοιχείο 4.

1. Η περιοχή αυτή ορίζεται ως εξής:

– Από τη νέα εθνική οδό Πατρών – Πύργου.

– Από τον αγροτικό δρόμο προς Κάπελη.

– Από τμήμα των νοτίων διοικητικών ορίων της Κοινότητας Κάτω Αχαΐας.

– Από την παράλληλη προς τον αγροτικό δρόμο προς Κάπελη και σε απόσταση 170 μ.

2. Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται οι αθλητικές εγκαταστάσεις.

3. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.

4. Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης της παραπάνω χρήσης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ' 538).

Ε. Περιοχή με στοιχείο 5.

1. Η περιοχή αυτή ορίζεται ως εξής:

– Από τη νέα εθνική οδό Πατρών – Πύργου.

– Από τον αγροτικό δρόμο προς Κάπελη.

– Από τμήμα των νοτίων διοικητικών ορίων της Κοινότητας Κάτω Αχαΐας.

2. Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και σταθμού φορτηγών αυτοκινήτων.

3. α) Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 4.000 τ.μ.

β) Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας κατά τις αντίστοιχες ημερομηνίες όπως ορίζονται με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ' 270).

4. Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 π.δ/τος (Δ' 270) όπως ισχύει.

ΣΤ. Περιοχή με στοιχείο 6.

1. Η περιοχή αυτή ορίζεται ως εξής:

– Από τη γραμμή παραλίας

– Από τον παράλληλο προς την όχθη και σε απόσταση 10 μ. του Πείρου ποταμού.

– Από την παράλληλο προς την ακτογραμμή σε απόσταση 300 μ.

– Από τα διοικητικά όρια Κοινότητας Κ. Αχαΐας επί του ρέματος Παναγίας Βλαχερνών.

2. Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται τουριστικές εγκαταστάσεις και εγκαταστάσεις αναψυχής.

3. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.

4. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.10.1987 π.δ/τος (Δ' 538) όπως ισχύει.

Ζ. Περιοχή με στοιχείο 7.

1. Η περιοχή αυτή ορίζεται εκατέρωθεν των όχθεων του Πείρου ποταμού και σε απόσταση από αυτές 10 μ.

2. Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται οι καλλιέργειες.

3. Απαγορεύεται η δόμηση.

4. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας ορίζεται σε 10.000 τ.μ.

Η. Περιοχή με στοιχείο 8.

1. Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει την πρώην ιδιοκτησία Ιωάννου Οικονομόπουλου.

2. Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται εκπαιδευτήρια και Ευαγή ιδρύματα.

3. Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης των παραπάνω χρήσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ' 538).

Θ. Γενικές διατάξεις:

– Στις παραπάνω περιοχές, όπου επιτρέπεται η ανέγερση εγκαταστάσεων κοινής ωφελείας και στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, ο καθορισμός των χώρων αυτών και οι όροι και περιορισμοί δόμησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύει.

– Στα όρια της ΖΟΕ δεν περιλαμβάνονται οι οικισμοί κάτω των 2.000 κατοίκων, όπως τα όριά τους καθορίζονται με αποφάσεις του Νομάρχη με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (Δ' 181).

Άρθρο 4.

Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελλος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία εκτελούνται με την χρήση και τους όρους και περιορισμού δόμησης με τους οποίους εκδόθηκαν.

Άρθρο 5.

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 9 Ιουλίου 1990

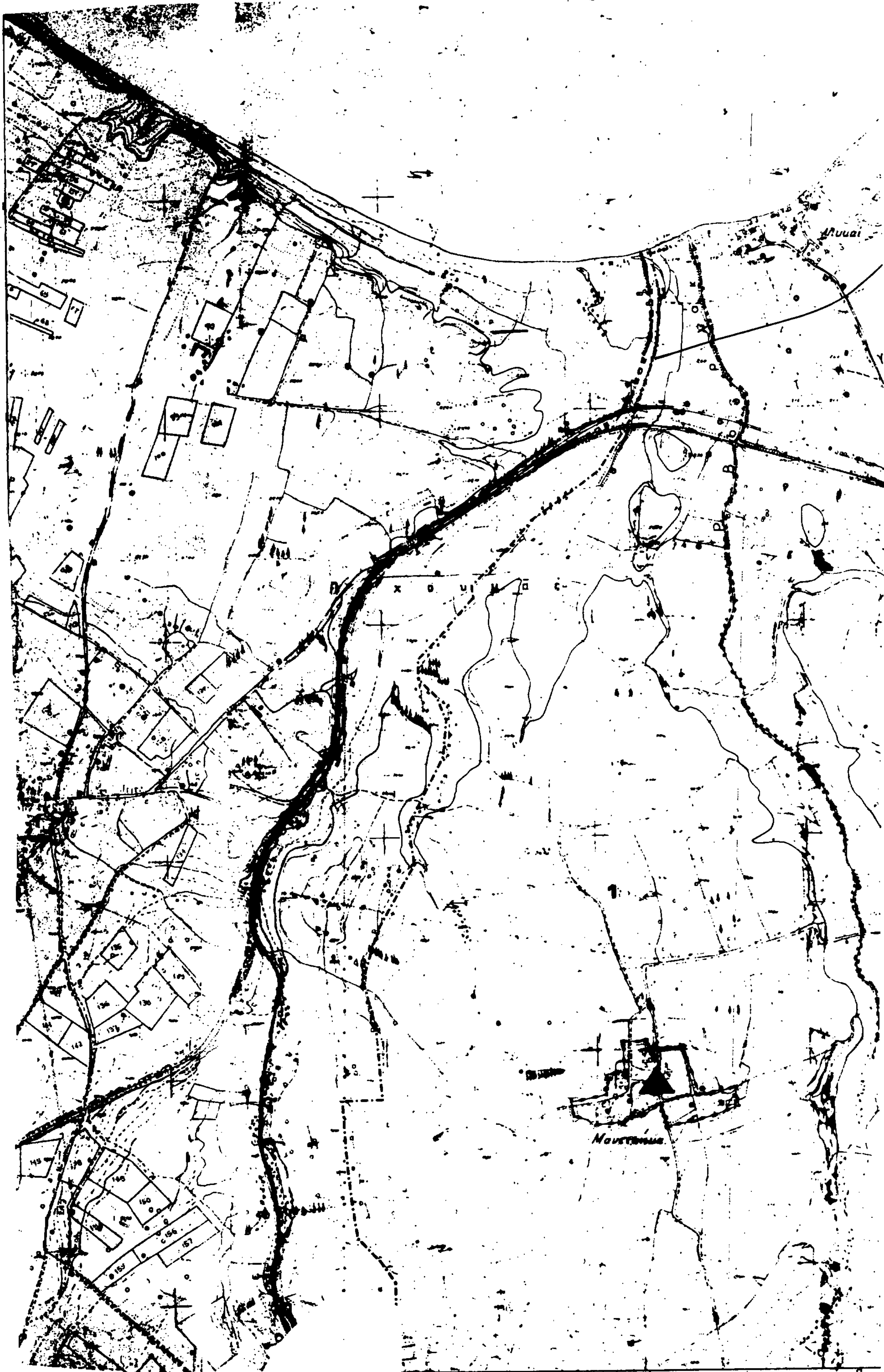
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΜΑΝΟΣ




6
1
3α
2
1
8
1
1
3β
5
4

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΑΤΡΩΝ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Όρια Δήμων και Κοινοτήτων
Municipality and community limits

Όρια πραγματικής πόλης 1982
Development area limits 1982

εγκεκριμένου σχεδίου 1982
limits 1982

Όρια οικισμού προ του 23
Limits of pre-1923 settlement

Town plan boundaries

Όρια ζώνης οικιστικού ελέγχου
Urban development control zone limits

Όρια περιοχών με περιορισμούς
Restriction area limits

Type of restriction

Αρχαιολογικός χώρος για προστασία - κατάτμηση 20.000 τ.μ.

Προγράμματα οργανωμένης δόμησης (ΑΟΕΚ)

Αθλητικό κέντρο

ΕΛΠΑ - Χονδρεμπόριο - Σταθμός φορτηγών

Ζώνη τουρισμού - Αναψυχής - κατάτμηση 10.000 τ.μ.

Ζώνη προστασίας ποταμών

Οικισμοί με τα εκάστοτε ισχύοντα όρια

Μπούζα

Δεσποτοπαύλη

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

33995/90

Καθορισμού ζώνης οικιστικού ελέγχου, κατωτάτου ορίου κατάτμησης ή άλλων όρων ή περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή του Κοινοτήτων Κ. Αχαΐας Ν. Αχαΐας

21 - Ιουνίου 1990

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΦΩΤΟΛΗΨΙΑΣ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

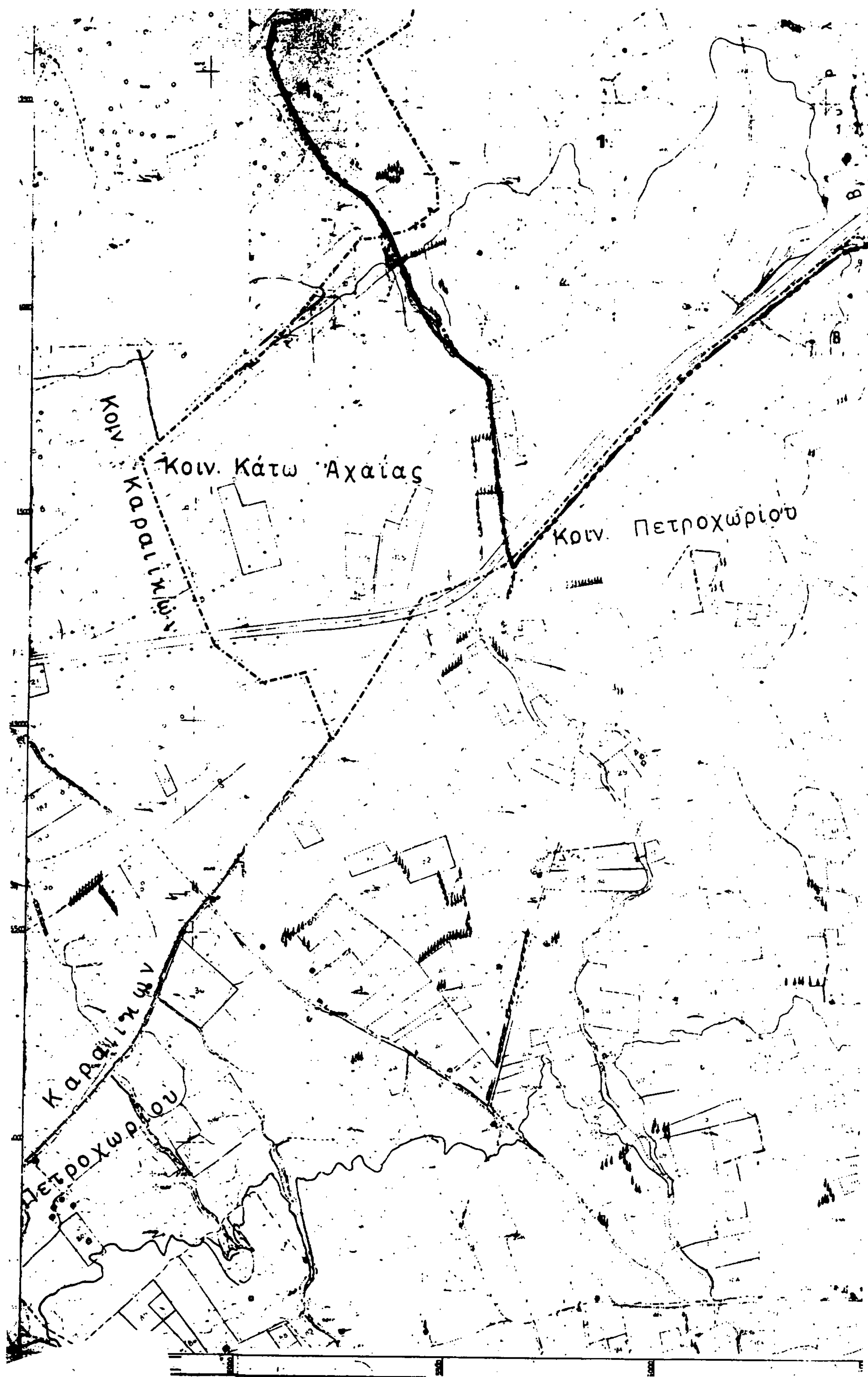
Κ. ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΥ ΠΑΠΑΔΑΤΟΥ
Α. ΑΛΕΞΑΚΗ
Χ. ΔΙΟΝΥΣΟΠΟΥΛΟΥ
Γ. ΠΑΝΤΑΖΟΠΟΥΛΟΣ
Ι. ΦΑΡΜΑΚΑΛΙΔΟΥ
Β. ΘΕΟΧΑΡΙΔΗΣ
Β. ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ
Π. ΛΕΝΤΖΟΣ
Ι. ΔΟΥΚΑΣ
Γ. ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ

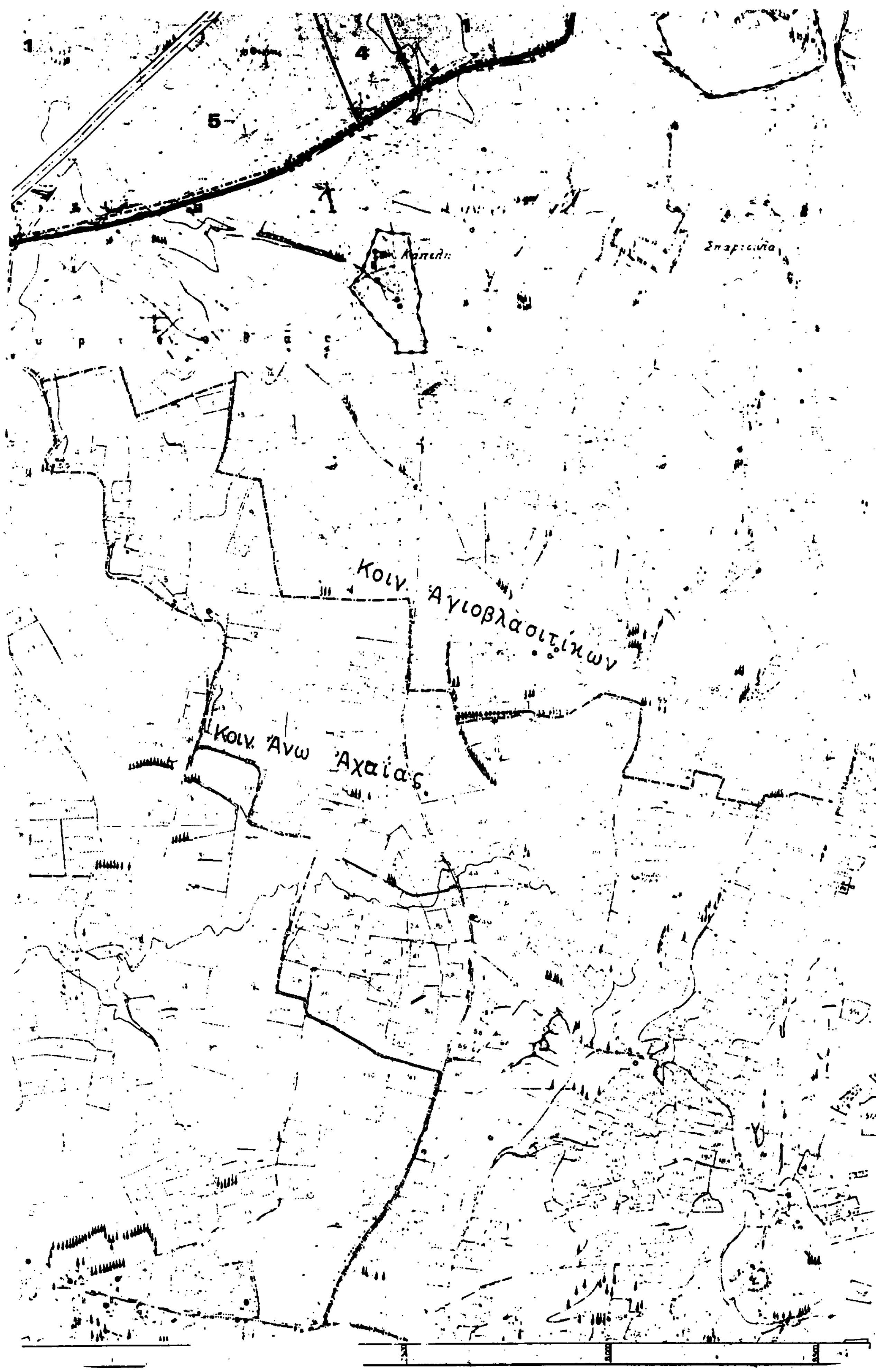
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

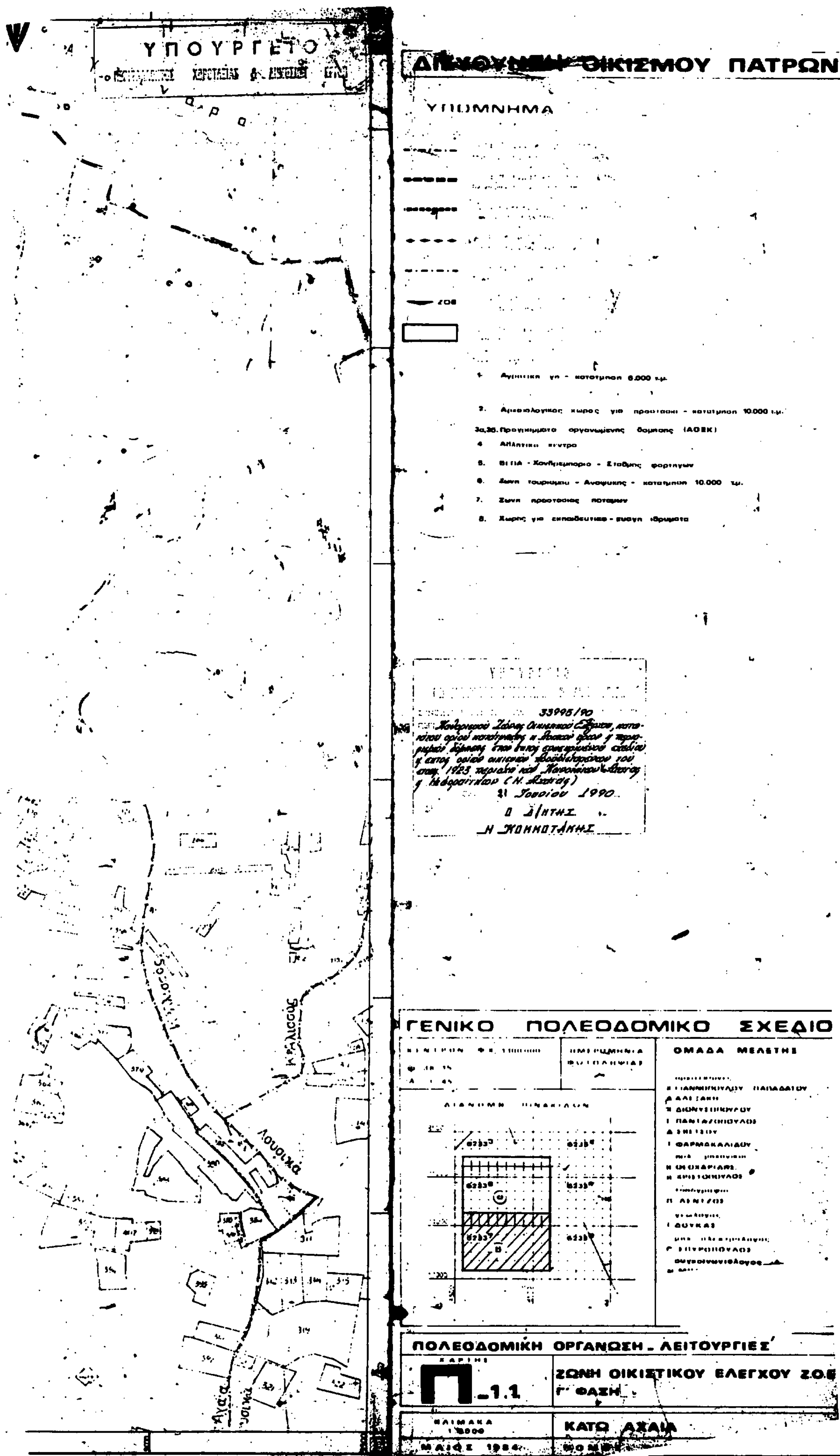
ΧΑΡΤΗΣ

Π.1.1.

ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΖΟ


Κοιν. Κάτω Αχαίας
Κοιν. Πετροχωρίου
Κοιν. Καραϊικων
Καραϊικων Πετροχωρίου


1
4
5
Καπελι
Σπαρτιάτα
Κοιν. Αγιοβλασιτίκων
Κοιν. Άνω Αχαΐας


ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΑΤΡΩΝ
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΖΟΕ
2. Αρχαιολογικός χώρος για προστασία - κατάτμηση 10.000 τ.μ.
4 Αθλητικό κέντρο
5. ΒΙΠΑ - Χονδρεμπόριο - Σταθμός φορτηγών
6. Ζώνη τουρισμού - Αναψυχής - κατάτμηση 10.000 τ.μ.
7. Ζώνη προστασίας ποταμών
8. Χώρος για εκπαιδευτικά - ευαγή ιδρύματα
33995/90
Ο Δ/ΝΤΗΣ
ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ
Π-1.1
ΖΩΝΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ Ζ.Ο.Ε
Γ' ΦΑΣΗ
ΚΑΤΩ ΑΧΑΙΑ
ΜΑΙΟΣ 1984
Λουσικά